

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung: Soziale Wohnungsmarktwirtschaft	1
1.1	<i>Die Grundentscheidung für die Marktwirtschaft.....</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Das Ordnungsmodell der Sozialen Marktwirtschaft.....</i>	<i>5</i>
1.3	<i>Die Wohnung – privates Gut oder Sozialgut?</i>	<i>7</i>
2	Prognose des Wohnungsbedarfs	9
2.1	<i>Methodische Grundlagen.....</i>	<i>9</i>
2.2	<i>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung.....</i>	<i>11</i>
2.3	<i>Entwicklung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit</i>	<i>13</i>
2.4	<i>Ergänzende Wohnungsmarktbeobachtung.....</i>	<i>15</i>
3	Wohnungsversorgung über Wohnungsmärkte	19
3.1	<i>Einführung.....</i>	<i>19</i>
3.2	<i>Der Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte</i>	<i>21</i>
3.3	<i>Anpassungsprozesse am Wohnungsmarkt</i>	<i>23</i>
3.4	<i>Anbietergruppen am Wohnungsmarkt</i>	<i>24</i>
3.4.1	<i>Die Gruppe der privaten Anbieter</i>	<i>27</i>
3.4.2	<i>Wohnungsunternehmen als institutionelle Wohnungsanbieter</i>	<i>27</i>
3.4.2.1	<i>Wohnungsgenossenschaften</i>	<i>28</i>
3.4.2.2	<i>Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)</i>	<i>29</i>
3.4.2.3	<i>Aktiengesellschaft (AG)</i>	<i>29</i>
3.4.2.4	<i>Kommunale Wohnungsunternehmen</i>	<i>29</i>
3.4.2.5	<i>Gemeinnützige Wohnungsunternehmen</i>	<i>30</i>
3.4.3	<i>Verbände der Wohnungswirtschaft.....</i>	<i>32</i>
3.5	<i>Wohnungsnachfrage</i>	<i>32</i>
3.5.1	<i>Besonderheiten der Wohnungsnachfrage</i>	<i>32</i>
3.5.2	<i>Bestimmungsgründe der Nachfrage nach Wohnraum</i>	<i>34</i>
3.5.3	<i>Wohnungswechsel und Wohnungssuche.....</i>	<i>36</i>
3.5.4	<i>Wohnkosten</i>	<i>37</i>
4	Wohnungsmarkt und vorgelagerte Märkte: Boden- und Baumarkt	39
4.1	<i>Bodenmarkt</i>	<i>39</i>
4.1.1	<i>Besonderheiten des Bodenmarktes</i>	<i>39</i>
4.1.1.1	<i>Eigenschaften des Bodens.....</i>	<i>40</i>
4.1.1.2	<i>Bodendegradierung.....</i>	<i>42</i>
4.1.1.3	<i>Externalitäten der Bodennutzung</i>	<i>43</i>

4.1.2	Planungshierarchie und Planungsrecht	45
4.1.3	Preisbildung am Bodenmarkt	47
4.2	<i>Baumarkt</i>	49
5	Wohnungsbaufinanzierung	53
5.1	<i>Grundlagen</i>	53
5.1.1	Aufgaben der Wohnungsbaufinanzierung	53
5.1.2	Zinsbildung an den Kapitalmärkten	54
5.1.3	Das wohnungswirtschaftliche Investitionskalkül	58
5.2	<i>Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	63
5.2.1	Funktionen des Eigenkapitals	64
5.2.2	Eigenkapitalbedarf	64
5.2.3	Quellen des Eigenkapitals	65
5.2.3.1	Selbstfinanzierung	66
5.2.3.2	Bausparen	67
5.2.3.2.1	Kundenmotive für den Abschluß eines Bausparvertrags	69
5.2.3.2.2	Verwendungsmöglichkeiten der Bausparmittel	69
5.2.3.2.3	Zeitlicher Ablauf der Bausparens	70
5.2.3.2.3.1	Phase I: Vertragsschluß	70
5.2.3.2.3.2	Phase II: Sparphase	72
5.2.3.2.3.3	Phase III: Zuteilungsphase	72
5.2.3.2.3.4	Phase IV: Darlehensphase	73
5.2.3.2.4	Pro und Kontra Bausparen	73
5.2.3.3	Immobilienfonds	74
5.3	<i>Fremdkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	76
5.3.1	Grundlagen	77
5.3.1.1	Rechtsgrundlagen des Realkredits	77
5.3.1.2	Kreditantrag: Beleihungs- und Bonitätsprüfung	78
5.3.1.3	Beleihungswertermittlung	80
5.3.1.4	Quellen des Fremdkapitals	82
5.3.1.4.1	Sparkassen	82
5.3.1.4.2	Landesbanken	83
5.3.2	Fremd-Innenfinanzierung	84
5.3.2.1	Finanzierung aus Abschreibungen	84
5.3.2.2	Finanzierung aus langfristigen Rückstellungen: Rückstellung für Bauinstandhaltung	84
5.3.3	Finanzierung der Wohnungsproduktion	86
5.3.4	Das Hypothekendarlehen	87
5.3.4.1	Darlehensformen	88
5.3.4.2	Tilgungsrate und Laufzeit	90
5.3.4.3	Ermittlung der Belastbarkeit	91

5.3.4.4	Erstellung des Finanzierungsplans	93
5.3.5	Refinanzierung von Immobilienkrediten	95
5.3.5.1	Klassische Refinanzierung mittels Pfandbrief.....	95
5.3.5.1.1	Aufgaben und Bedeutung der Hypothekenbanken	95
5.3.5.1.2	Hypothekenbanken als Mittler zwischen Kapitalangebot und -nachfrage	95
5.3.5.1.3	Sicherung der Pfandbriefgläubiger	96
5.3.5.1.4	Internationalisierung des Pfandbriefs	98
5.3.5.1.5	Novelle des Hypothekensbankgesetzes	99
5.3.5.1.6	Zusammenfassung	99
5.3.5.2	Alternative Refinanzierung durch Verbriefung von Forderungen.....	100
5.3.5.2.1	Die Grundstruktur der Verbriefung von Forderungen.....	100
5.3.5.2.2	Die Rolle der Ratingagentur.....	101
5.3.5.2.3	Kosten und bilanzielle Behandlung	101
5.3.5.2.4	Betrachtung aus der Perspektive des Investors	102
5.3.5.2.5	Vergleich mit dem deutschen Hypothekensbankensystem	102
5.3.6	Zinsmanagement: Zeitliche Strukturierung einer Finanzierung	103
5.3.6.1	Finanzierungskongruenz und Abschnittsfinanzierung	103
5.3.6.2	Bedeutung des Zinsänderungsrisikos	104
5.3.6.3	Steuerung des Zinsänderungsrisikos	105
6	Wohnungspolitik: Der staatliche Einfluß auf die Wohnungsmärkte.....	108
6.1	<i>Handlungsfelder staatlicher Intervention am Wohnungsmarkt.....</i>	<i>109</i>
6.1.1	Förderung von Wohnungsbauinvestitionen.....	110
6.1.2	Internalisierung der Externalitäten der Bodennutzung.....	110
6.1.3	Erleichterung des Marktzugangs.....	111
6.1.3.1	Abbau von Diskriminierungserscheinungen.....	111
6.1.3.2	Abbau der Kreditrationierung	112
6.1.4	Senkung der Transaktionskosten	113
6.1.5	Verbesserung der Preisbildung	114
6.1.6	Verbesserte Zuordnung des Wohnungsbestandes: Matching-Problem	115
6.1.7	Stabilisierung der Wohnungsbautätigkeit	116
6.2	<i>Mietpreisbildung und Mietenspolitik.....</i>	<i>117</i>
6.2.1	Die Vergleichsmiete	117
6.2.1.1	Marktorientierung der Vergleichsmiete	118
6.2.1.2	Die Rolle der Mietspiegel	118
6.2.1.3	Kappungsgrenzen	120
6.2.2	Andere Mietensysteme	120
6.2.2.1	Kostenmiete.....	120
6.2.2.2	Marktmiete	121
6.2.2.3	Administrierte Miete.....	122
6.2.2.4	Wohnwertmiete	122

6.2.2.5	Regelgebundene Miete	123
6.2.2.6	Zusammenfassung	124
6.3	<i>Die soziale Mietwohnraumförderung</i>	124
6.3.1	Das Zielsystem der sozialen Wohnraumförderung.....	126
6.3.1.1	Bestimmung der Zielgruppe	126
6.3.1.2	Fördergrundsätze der sozialen Wohnraumförderung.....	127
6.3.1.3	Effizienzziele der sozialen Wohnraumförderung	128
6.3.2	Einkommensorientierte Förderung	129
6.3.3	Ergänzung durch das Wohngeldsystem	131
6.4	<i>Förderung der Wohneigentumsbildung</i>	133
6.4.1	Warum Wohneigentumsförderung?	133
6.4.2	Die Förderung nach dem Eigenheimzulagegesetz.....	135
6.4.2.1	Voraussetzungen.....	135
6.4.2.2	Höhe der Eigenheimzulage	135
6.4.2.3	Förderung beim Erwerb von Genossenschaftsanteilen.....	136
6.4.3	KfW-Programme	137
6.4.4	Förderprogramme für einkommensärmere Haushalte	137
6.4.4.1	Wohneigentumsförderung im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung. 137	
6.4.4.2	Lastenzuschuß beim Wohngeld	138
6.4.5	Förderungen mit städtebaulichen Zielsetzungen.....	138
6.4.5.1	Erhöhte Abschreibung für denkmalgeschützte Gebäude und in Sanierungsgebieten.....	138
6.4.5.2	Programm Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren.. 139	
6.4.6	Sparförderung	140
6.4.6.1	Vorsparförderung mit der Wohnungsbauprämie	140
6.4.6.2	Berücksichtigung der Wohneigentumsbildung im Altersvermögensgesetz. 140	
6.4.7	Zusammenfassende Betrachtung	141
6.5	<i>Die ertragsteuerliche Behandlung des Mietwohnungsbaus</i>	142
6.5.1	Das Leistungsfähigkeitsprinzip als fundamentales Steuerlastverteilungsprinzip. 142	
6.5.2	Einkommensbegriff des Einkommensteuergesetzes.....	143
6.5.3	Kritischer Blick auf die Besteuerung von Mietwohngebäuden	144
6.5.3.1	Abschnittsbesteuerung.....	144
6.5.3.2	Abschreibungsmöglichkeiten.....	145
6.5.3.2.1	Begriff der Abschreibung.....	145
6.5.3.2.2	Die Bewertungsvorschriften in der Handels- und in der Steuerbilanz.. 145	
6.5.3.2.3	Die steuerliche Abschreibung von Mietwohngebäuden	147
6.5.3.3	Verrechnung von Vermietungsverlusten.....	148
7	Die Formation der deutschen Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg	151
7.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	151
7.1.1	Wohnungspolitische Bilanz des NS-Regimes	151

7.1.1.1	Die Wohnungsnot der Nachkriegszeit.....	151
7.1.1.2	Die gesetzgeberische Hinterlassenschaft.....	152
7.1.2	Entwicklung der Bautätigkeit und der Wohnsituation.....	154
7.1.3	Gründe für das „Wunder am Wohnungsmarkt“	157
7.2	<i>Entwicklung des Mietrechts</i>	158
7.2.1	Niveau und Struktur der Mieten nach Kriegsende	158
7.2.2	Zwangswirtschaft, Währungsreform und Lastenausgleich.....	160
7.2.3	Lockerungen der Zwangswirtschaft ab 1950	161
7.2.3.1	Lockerung der Wohnraumbewirtschaftung	161
7.2.3.2	Lockerung der Preisvorschriften.....	162
7.2.3.2.1	Erstes Bundesmietengesetz	162
7.2.3.2.2	Die Diskussion über den Abbau des Geltungsbereichs der Schutzgesetze.....	163
7.2.4	Schrittweiser Abbau der Zwangswirtschaft: Abbaugesetz 1960.....	164
7.2.4.1	Soziale Ausgestaltung des Kündigungsrechts	165
7.2.4.2	Wohnungspolitische Einschätzung des Abbaugesetzes	166
7.2.5	Verzögerter Abbau der Preisvorschriften: Bundesmietengesetz und Schlußtermingesetze.....	168
7.2.6	Erstes Wohnraumkündigungsschutzgesetz und Mietverbesserungsgesetz 1971 ..	168
7.2.6.1	Kündigungsschutz	169
7.2.6.2	Mietpreisüberhöhung und Mietwucher	170
7.2.6.3	Vergleichsmiete	170
7.2.6.4	Wohnungspolitische Einschätzung der Regelungen	171
7.2.7	Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz 1974: Einführung des Modernisierungszuschlags.....	172
7.3	<i>Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus</i>	174
7.3.1	Erstes Wohnungsbaugesetz 1950.....	175
7.3.2	Zweites Wohnungsbaugesetz 1956.....	176
7.3.3	Phase der Nachbesserungen von 1976 bis 1981	179
7.3.4	Flexibilisierung durch neue Förderwege.....	179
7.3.5	Reform des Wohnungsbaurechts 2001	180
7.4	<i>Entwicklung der indirekten steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus</i>	181
7.4.1	Überblick über die Entwicklung.....	181
7.4.2	Wohnungspolitische Einschätzung der Regelungen.....	182
7.4.2.1	Instrumente zur Mobilisierung von Kapital.....	182
7.4.2.2	Gestaltung der Abschreibungsförderung.....	183
7.5	<i>Entwicklung der Wohneigentumsförderung</i>	184
7.5.1	Entwicklung der Fertigstellungen und der Wohneigentumsquote	184
7.5.2	Entwicklung der Wohneigentumsförderung.....	186
7.5.3	Wohnungspolitische Einschätzung der Regelungen.....	189
7.5.3.1	Neubau- oder Bestandsförderung?	189

7.5.3.2	Investitions- oder Konsumgutmodell?	190
7.5.3.3	Konjunktursteuerung mit der Wohneigentumsförderung?	191
8	Transformation der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland	193
8.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	193
8.1.1	Schleichende Sozialisierung der Wohnungswirtschaft in der DDR.....	193
8.1.2	Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in den Neuen Bundesländern seit 1990	195
8.2	<i>Vermögenszuordnung, Restitution und Investition</i>	196
8.3	<i>Altschuldenhilfe / Privatisierung</i>	199
8.4	<i>Mietrecht</i>	200
8.4.1	Kündigungsschutz	200
8.4.2	Mietpreisrecht	201
8.5	<i>Wohnungsbauförderung in den Neuen Ländern</i>	203
8.5.1	Sonderabschreibungen als Instrument der Wohnungsbauförderung	203
8.5.2	Zulagen als Instrument der Wohnungsbauförderung	204
8.5.3	KfW-Wohnraummodernisierungsprogramme	205
8.6	<i>Das Leerstandsproblem in den Neuen Ländern</i>	207
8.6.1	Ursachen des Leerstands	208
8.6.2	Programm Stadttumbau Ost.....	209
9	Transformation der Wohnungswirtschaft in den mittel- und osteuropäischen Ländern	211
9.1	<i>Charakterisierung der Wohnungspolitik</i>	211
9.2	<i>Entwicklung der Wohnraummieten</i>	212
9.3	<i>Das Beispiel Polen</i>	212
9.3.1	Qualitative und quantitative Wohnungsversorgung	212
9.3.2	Instandsetzungsstau	214
9.3.3	Entwicklung der Wohnraumnachfrage.....	215
9.3.4	Wohnungsbaufinanzierung und makroökonomische Stabilität.....	218
9.3.5	Entwicklung der Mietpreise	219
9.4	<i>Thesen zur wohnungswirtschaftlichen Transformation</i>	220
9.4.1	Mietrecht.....	220
9.4.1.1	Das Leitbild für das Mietrecht am Ende des Transformationsprozesses.....	221
9.4.1.2	Der optimale Zeitpunkt für die Freigabe der Mietpreise	221
9.4.1.3	Schrittweise Annäherung an das mietrechtliche Leitbild	222
9.4.1.4	Abbau der Preisvorschriften	223
9.4.1.5	Übergangweise Einführung einer Instandsetzungsumlage	225
9.4.1.6	Mietenpolitik am Beginn der Transformation	226
9.4.2	Wohnungsbauförderung	227

9.4.3	Sozialer Wohnungsbau.....	227
9.4.4	Wohneigentumsförderung	228
9.4.5	Vermögenszuordnung und Restitution.....	229
9.4.6	Privatisierung der Wohnungsbestände.....	230
9.4.7	Überforderung der nationalen Wohnungspolitiken	231
10	Sachverzeichnis	233

Inhaltsübersicht

1	Einführung: Soziale Wohnungswirtschaft	1
1.1	<i>Die Grundentscheidung für die Marktwirtschaft</i>	<i>1</i>
1.2	<i>Das Ordnungsmodell der Sozialen Marktwirtschaft</i>	<i>5</i>
1.3	<i>Die Wohnung – privates Gut oder Sozialgut?</i>	<i>7</i>
2	Prognose des Wohnungsbedarfs	9
2.1	<i>Methodische Grundlagen</i>	<i>9</i>
2.2	<i>Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung</i>	<i>11</i>
2.3	<i>Entwicklung des Wohnungsbestands und der Neubautätigkeit</i>	<i>13</i>
2.4	<i>Ergänzende Wohnungsmarktbeobachtung</i>	<i>15</i>
3	Wohnungsversorgung über Wohnungsmärkte	19
3.1	<i>Einführung</i>	<i>19</i>
3.2	<i>Der Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte</i>	<i>21</i>
3.3	<i>Anpassungsprozesse am Wohnungsmarkt</i>	<i>23</i>
3.4	<i>Anbietergruppen am Wohnungsmarkt</i>	<i>24</i>
3.5	<i>Wohnungsnachfrage</i>	<i>32</i>
4	Wohnungsmarkt und vorgelagerte Märkte: Boden- und Baumarkt	39
4.1	<i>Bodenmarkt</i>	<i>39</i>
4.2	<i>Baumarkt</i>	<i>49</i>
5	Wohnungsbaufinanzierung	53
5.1	<i>Grundlagen</i>	<i>53</i>
5.2	<i>Eigenkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	<i>63</i>
5.3	<i>Fremdkapital in der Wohnungsbaufinanzierung</i>	<i>76</i>
6	Wohnungspolitik: Der staatliche Einfluß auf die Wohnungsmärkte	108
6.1	<i>Handlungsfelder staatlicher Intervention am Wohnungsmarkt</i>	<i>109</i>
6.2	<i>Mietpreisbildung und Mietenpolitik</i>	<i>117</i>
6.3	<i>Die soziale Mietwohnraumförderung</i>	<i>124</i>
6.4	<i>Förderung der Wohneigentumsbildung</i>	<i>133</i>

6.5	<i>Die ertragsteuerliche Behandlung des Mietwohnungsbaus</i>	142
7	Die Formation der deutschen Wohnungspolitik nach dem Zweiten Weltkrieg	151
7.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	151
7.2	<i>Entwicklung des Mietrechts</i>	158
7.3	<i>Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus</i>	174
7.4	<i>Entwicklung der indirekten steuerlichen Förderung des Wohnungsbaus</i>	181
7.5	<i>Entwicklung der Wohneigentumsförderung</i>	184
8	Transformation der Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland	193
8.1	<i>Überblick über die Entwicklung</i>	193
8.2	<i>Vermögenszuordnung, Restitution und Investition</i>	196
8.3	<i>Altschuldenhilfe / Privatisierung</i>	199
8.4	<i>Mietrecht</i>	200
8.5	<i>Wohnungsbauförderung in den Neuen Ländern</i>	203
8.6	<i>Das Leerstandsproblem in den Neuen Ländern</i>	207
9	Transformation der Wohnungswirtschaft in den mittel- und osteuropäischen Ländern	211
9.1	<i>Charakterisierung der Wohnungspolitik</i>	211
9.2	<i>Entwicklung der Wohnraumieten</i>	212
9.3	<i>Das Beispiel Polen</i>	212
9.4	<i>Thesen zur wohnungswirtschaftlichen Transformation</i>	220
10	Sachverzeichnis	233

Verzeichnis der Abbildungen

Bild Nr.	Titel	Seite
1.1	Anordnung von Wirtschaftssystemen nach dem Kriterium der Berücksichtigung der Konsumenten- bzw. Produzenteninteressen	4
2.1	Entwicklung der durchschnittlichen Kinderzahl je Frau im Deutschen Reich und im früheren Bundesgebiet 1890 bis 2001	4
2.2	Informations- bzw. Datenquellen für das Wohnungsmarktbeobachtungssystem	15
4.1	Belastung der Bevölkerung durch Straßenverkehrslärm	44
4.2	Planungshierarchie	46
5.1	Gesamtwirtschaftlicher Kapitalmarkt	55
5.2	Abwicklung des Bausparvertrags	70
5.3	Formen der Immobilienanlage	74
5.4	Stilisierte Bilanz einer Hypothekenbank	97
6.1	Zusammensetzung der Kostenmiete	121
6.2	Zeitliche Abfolge der Mietensysteme beim Übergang zur Wohnungsmarktwirtschaft	123
6.3	Mietensysteme im Vergleich	124
6.4	Beziehungen zwischen den Beteiligten bei der einkommensorientierten Förderung	130
7.1	Wohnungsfertigstellungen Früheres Bundesgebiet	154
7.2	Bewohnte Wohnungen nach Ausstattung mit Bad/Dusche innerhalb der Wohnung im früheren Bundesgebiet	157

Bild Nr.	Titel	Seite
7.3	Entwicklung der Wohnungen in Wohngebäuden im früheren Bundesgebiet zwischen 1968 und 1998 nach überwiegender Beheizungsart	<i>157</i>
7.4	Wohnungsfertigstellungen insgesamt und Bewilligungen im Sozialen Wohnungsbau von 1950 bis 1975	<i>158</i>
7.5	Die Finanzierung des Wohnungsbaus, Anteile der Finanzierungsquellen an den gesamten Wohnungsbauinvestitionen in Prozent	<i>158</i>
7.6	Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden von 1953 bis 1975, Anteile Ein- und Zweifamilienhäuser resp. Geschößwohnungsbau	<i>185</i>
8.1	Wohnungsfertigstellungen in den neuen Bundesländern	<i>195</i>
9.1	Wohnungsfertigstellungen in Polen	<i>213</i>
9.2	Altersstruktur des polnischen Wohnungsbestands	<i>215</i>
9.3	Entwicklung der Zahl der Haushalte in Polen bis 2030 in Tsd.	<i>216</i>
9.4	Entwicklung der Fertilitätsrate von 1960-2000	<i>216</i>
9.5	Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Polen bis 2030	<i>217</i>
9.6	Binnenwanderungen in Polen	<i>218</i>
9.7	Inflationentwicklung Polens in den 90er Jahren	<i>219</i>

Verzeichnis der Tabellen

Tab. Nr.	Titel	Seite
2.1	Wohnungsbedarfsprognose nach der Komponentenmethode (fiktives Beispiel)	10
2.2	Bevölkerungsentwicklung: 1950 bis 1999	11
2.3	Haushalte nach Haushaltstypen	13
2.4	Schlüsseldaten der Wohnungsmarktbeobachtung 2002	17
3.1	Verteilung des Wohnungsbestandes auf die Eigentümergruppen 1998	25
3.2	Bewohnte Wohneinheiten in Wohngebäuden nach Art der Nutzung	26
3.3	Wohnungsbestände Gemeinnütziger Unternehmen 1998	31
4.1	Besonderheiten Boden und Immobilie	40
4.2	Bodenflächen nach Art der tatsächlichen Nutzung	43
5.1	Aufbau der Finanzierung für eine Eigentumswohnung	54
5.2	Beispiel Investitionsrechnung: Grunddaten, Finanzierungsstruktur und laufende Aufwendungen	60
5.3	Beispiel Investitionsrechnung: Rückflußverlauf und Verlauf der Net-zahlungen	61
5.4	Nachsteuer-Betrachtung: Berechnung des Steuervorteils im ersten Jahr	63
5.5	Beispiel für die Ermittlung des Kapitalbedarfs bei der Finanzierung selbstgenutzten Wohneigentums	65
5.6	Übersicht LBS-Bauspartarife, Stand 15.4.2003	71
5.7	Ermittlung der finanziellen Belastbarkeit – Beispiel	92
5.8	Finanzierungsaufbau – Beispiel	94

5.9	Finanzierungsplan – Beispiel	<i>94</i>
5.10	Freibleibende Konditionen der Wüstenrot-Hypothekenbank für Beleihungen von Familienheimen ab 150.000 Euro im Bereich bis zu 50 Prozent der angemessenen Gestehungskosten (Neubau), des Verkehrswertes, bzw. des Kaufpreises, Stand: 4.7.2003	<i>104</i>
6.1	Mietspiegeltabelle der Stadt Halle (Saale)	<i>119</i>
6.2	Einkommensgrenzen für die Förderung nach § 9 Abs. 2 WoFG	<i>126</i>
6.3	Übersicht über die Förderung nach dem EigZuLG	<i>135</i>
6.4	Konditionen des KfW-Wohneigentumsprogramms (zehnjährige Zinsfestschreibung, Stand: 7.5.2004)	<i>137</i>
6.5	Beispiel für die Formen des Verlustausgleichs	<i>148</i>
7.1	Wohnraumverluste und Bevölkerungszuwachs im Vereinigten Wirtschaftsgebiet	<i>152</i>
7.2	Bevölkerung, Haushalte und Wohnungsbestand in Westdeutschland 1950-1975	<i>155</i>
7.3	Baualter der Wohnungen in Wohngebäuden	<i>155</i>
7.4	Ausgewählte Durchschnittswerte für bewohnte Eigentümer- und Mietwohnungen	<i>156</i>
7.5	Wohnungen nach öffentlichen Versorgungsanschlüssen im früheren Bundesgebiet	<i>157</i>
7.6	Unterschiede zwischen sozialem, steuerbegünstigtem und frei finanziertem Wohnungsbau	<i>175</i>
7.7	Entwicklung der steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau	<i>182</i>
8.1	Entwicklung des Mietrechts für das Beitrittsgebiet seit 1990	<i>202</i>
9.1	Ausstattung der bewohnten Wohnungen mit Installationen im Jahr 1999 (in Prozent des Gesamtbestandes)	<i>213</i>
9.2	Wohnungsfertigstellungen in verschiedenen Transformationsländern	<i>214</i>